Woningstichting Anna Paulowna
Investeringsstatuut

Versienummer: 2017.01
Datum: 7 maart 2017

INLEIDING

Woningstichting Anna Paulowna onderschrijft zo veel mogelijk de Governancecode voor Woningcorporaties. In deze code is extra aandacht voor verbindingen en risico's. Meer concreet stelt de code dat iedere corporatie een toetsingskader voor de investeringen en verbindingen dient op te stellen en dit ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Raad van Toezicht.
Woningstichting Anna Paulowna is geen lid van Aedes. De Governancecode is niet verplicht op ons van toepassing.
Desondanks zijn wij van mening dat een toetsingskader voor investeringen goed is voor de kwaliteit van ons functioneren.

Dit toetsingskader noemen wij ons Investeringsstatuut.
Het brengt in beeld welke toetsingskaders wij gebruiken en hoe zij samenhangen. Een exacte invulling van wat een Investeringsstatuut is en wat er minimaal in moet staan geeft de Governancecode niet. Wij kiezen in dit statuut de volgende invalshoeken:

1. Strategie en beleid
2. Processen
3. Strategische samenwerking en verbindingen
4. Risicobeheersing
5. Financiën

In hoofdstuk 3 integreren wij het toetsingskader voor verbindingen in het Investeringsstatuut. In dat hoofdstuk is daarvoor een motivatie opgenomen.

Deze notitie is bijna geheel samengesteld uit bestaande bouwstenen. Het doel is met deze notitie het geheel op samenhangende wijze en op hoofdlijnen in beeld te brengen. Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar de betreffende notities.

DOELSTELLING EN FOCUS

Dit investeringsstatuut heeft tot doel een handelingskader te bieden én een toetsingskader aan te reiken voor de beoordeling van investeringsvoorstellen. Dit gebeurt globaal gesproken op twee manieren:

1. Gebundeld in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting.
2. In de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten. Dit kunnen investeringen zijn met een stevig risicoprofiel en een forse financiële impact. Dit statuut is primair bedoeld voor toetsing van deze investeringsvoorstellen .

Wat zijn investeringen? Hieronder verstaan wij in dit stuk: aankoop, (nieuw)bouw en uitgaven ten behoeve van het bezit die leiden tot verlenging van de levensduur van het bezit.

1. STRATEGIE en BELEID

STRATEGISCHE VISIE

De strategische visie[1] is de basis voor ons denken en handelen. Het is onze waardenoriëntatie. Vanuit de hierin opgenomen grondgedachten maken wij keuzes. De strategische visie is richtinggevend voor het kiezen van doelstellingen en voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van de organisatie en de samenwerking met partners.

Toetsingsaspecten:

- Voldoet het investeringsvoorstel aan onze strategische visie? Is het in overeenstemming met onze missie als woningstichting om te zorgen ver betaalbare, kwalitatief goede woningen en een prettige leefsituatie.

[1] Zie onze Koersbrief en Koersgids d.d. januari 2014.

BEGROTING en JAARPLAN
Ieder jaar wordt uitgewerkt met een jaarplan dat op zijn beurt wordt vertaald in een jaarbegroting. We brengen hierbij concreet in beeld wat we gaan doen, welke maatschappelijke effecten wij willen bereiken en welke investeringen daar o.a. voor nodig zijn.

Toetsingsaspecten:
- Voldoet het investeringsvoorstel aan ons jaarplan/jaarbegroting?

STRATEGISCH VOORRAADBELEID
In ons strategisch voorraadbeleid staat hoe wij onze woningen nu en op termijn zien, wat onze positie is en welke ambitie wij hebben. Deze visie wordt om de 2 á 3 jaar vernieuwd.

Toetsingsaspecten:
- Voldoet het investeringsvoorstel aan het strategisch voorraadbeleid?

BELEID
Woningstichting Anna Paulowna heeft bijvoorbeeld huurbeleid, verkoopbeleid, kwaliteitsbeleid en onderhoudsbeleid geformuleerd.

Toetsingsaspecten:
- Voldoet het investeringsvoorstel aan ons beleid voor zover van toepassing op het voorstel? Maakt het voorstel duidelijk waar het niet spoort met ons beleid?

2. PROCESSEN

2.1 BESLUITVORMING

De rolverdeling qua besluitvorming tussen directeur-bestuurder en de raad van toezicht is uitgewerkt in de statuten en in de diverse reglementen:

Toetsingsaspecten:
- Heeft de directeur-bestuurder gehandeld conform de afgesproken rolverdeling zoals vastgelegd in de statuten en de reglementen?

Hoofdfase	Fase	Directeur (in MT)	Raad van Toezicht	Leden-vergadering
Initiatief	Start KPI's, uitgangspunten	G		
Ontwerp	Voorlopig ontwerp	G		
	Definitief ontwerp	G	G	i
Realisatie		G		

G = Goedkeuren
De RvT keurt de begroting goed, incl. daarin opgenomen investeringen (statuten art. 22 lid 3.l.).
De RvT keurt buiten de begroting investeringen goed > € 500.000,- ex btw (statuten art. 22 lid 3.c.)
i = informeren
Volgens de Veegwet (dec. 2016): De RvT keurt pas investeringen > € 3.000.000,- goed, nadat de ledenvergadering in de gelegenheid is gesteld hierover binnen redelijke termijn een advies te geven.

3. STRATEGISCHE SAMENWERKING EN VERBINDINGEN

Soms kunnen wij onze ambities niet op eigen kracht realiseren en is (strategische) samenwerking nodig. De aard van die samenwerking varieert met de aard (risico, complexiteit, omvang, etc.) van het investeringsvoorstel. Bij complexe investeringen kan die samenwerking in de vorm van een verbinding worden gegoten. In dat geval neemt de corporatie dan deel (een aandeel) in een rechtspersoon ofwel een juridische entiteit.
Woningstichting Anna Paulowna is altijd afwijzend geweest bij het aangaan van verbindingen met strategische partners. Wij vinden de voordelen niet opwegen tegen de nadelen. Bij de mogelijke voordelen denken wij aan; risicovermindering voor de 'moeder' (de Toegelaten Instelling) als risicovolle activiteiten in de dochter worden ondergebracht. Als belangrijkste nadelen zien wij; besturings- en besluitvormingsprocessen neigen gecompliceerder, minder transparant, minder daadkrachtig, langzamer, minder flexibel, minder efficiënt en dus duurder te worden. Bovendien is de Minister van mening dat verbindingen minimaal administratief afgezonderd moeten worden bij de corporatie en nog liever bestuurlijk en juridisch van de corporatie worden afgescheiden. Samenvattend blijven we verbindingen afwijzen.

Toetsingsaspecten:

- Brengt het voorstel in beeld hoe wij deze investering gaan organiseren, waarom daarvoor strategische samenwerking nodig is? Wat is het risicoprofiel van de strategische samenwerking, rechtvaardigt die c.q. waarborgt die samenwerking doelrealisatie?
- Hoe ziet het (afwegings- en besluitvormings-)proces waarmee de strategische samenwerking wordt aangaan er uit en past dat bij ons?
- Zijn de potentiële samenwerkingspartners betrouwbaar.

4. RISICOBEHEERSING

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van onze dagelijkse werkzaamheden.
Wij kijken naar risico's op het niveau van afzonderlijke investeringen én wij brengen op bedrijfsniveau onze risico's (integraal) in beeld. Dat doen wij bijvoorbeeld ieder kwartaal met behulp van de Integrale risico matrix, voorzien van kleuren (rood, geel, groen). We monitoren de effecten van de beheersmaatregelen.

Toetsingsaspecten:

- Brengt het investeringsvoorstel mogelijke risico's in beeld, worden die geanalyseerd, worden de relevante risico's gekwantificeerd en zijn daarvoor beheersingsmaatregelen benoemd?
- Wat is het effect van het investeringsvoorstel op ons risicovolume op bedrijfsniveau?
- Wordt het investeringsvoorstel getoetst aan onze normen voor het voldoen aan de vastgestelde financiële ratio's?
- Past het investeringsvoorstel binnen onze aanbestedingsregels?

5. FINANCIËN

5.1. FINANCIEEL TOETSINGSKADER

Woningstichting Anna Paulowna beschikt over een financieel toetsingskader in de vorm van de notitie "Financiële uitgangspunten en indicatoren t.b.v. begrotingen en meerjarenramingen" die in 2014 is vastgesteld en goedgekeurd en als bijlage aan dit document is toegevoegd. Deze notitie bevat een aantal financiële doelstellingen en limieten waarin de corporatie altijd moet blijven voldoen. De in de notitie genoemde taken van het CFV zijn inmiddels overgenomen door de Autoriteit Woningcorporaties/Inspectie Leefomgeving en Toezicht (AW/iLT).

Toetsingsaspecten:

- Legt het investeringsvoorstel de link met ons financieel toetsingskader en wordt getoond wat de impact is van het voorstel - inclusief de in het vorige hoofdstuk besproken risico beheersingsmaatregelen (bewolkte en zonnige scenario's) - op onze doelstellingen en limieten? Hierna zijn die doelstellingen en limieten schematisch in beeld gebracht:

Toetsingskader op bedrijfsniveau	
• Continuïteit	•Continuïteitsoordeel AW/iLT moet positief zijn
• Financierbaarheid	•Kredietwaardigheidsnormen van het WSW moeten gehaald worden°
• Waardeontwikkeling	Directeur-bestuurder kiest meest geëigende norm of een combinatie van normen: • Bedrijfswaarde (volgens eigen berekeningen). Dit is de activerings-waarde tenzij de uiteindelijke stichtingskosten lager zijn. • De WOZ-waarde. • De marktwaarde.
Toetsingskader op investeringsniveau	
• Nieuwbouw sociale huurwoningen:	•Onrendabel deel van de investering minimaliseren. Dit afzetten tegen maatschappelijke winst en de bijdrage aan de "Koers". •Bij overname van projecten van derden: 1. marktwaarde hoger dan stichtingskosten, 2. onrendabele top (afwaardering) is redelijk ten opzichte van doelstelling / maatschappelijke meerwaarde van de investering.
• Nieuwbouw "dure" huurwoningen.	• N.v.t.
• Nieuwbouw koopwoningen	• N.v.t.
• Huisvesting bijzondere doelgroepen	•Onrendabel deel van de investering minimaliseren. Dit afzetten tegen maatschappelijke winst en de bijdrage aan de "Koers". •Afwaardering is redelijk ten opzichte van doelstelling/ maatschappelijke meerwaarde investering. •Bij voorkeur in sterke wijken -> waardevast. •Klant betaalt conform huurtoeslagtabel.
• Aankoop ten behoeve van wijkontwikkeling	N.v.t.
• Aankoop/nieuwbouw maatschappelijk vastgoed	•Aankoopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde. •BAR (complex) minimaal gelijk aan gemiddelde rentevoet vreemd vermogen **+ 1,5%.** •BAR (woning) minimaal gelijk aan gemiddelde rentevoet vreemd vermogen.
• Desinvesteringen	•Verkoop tegen 100% marktwaarde met korting van € 6.000, voor zittende huurders en korting van € 3.000,- voor niet-huurders.

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.

WONINGBOUWVERENIGING ANNA PAULOWNA

Aan : Raad van toezicht
Van : Bestuur en Directie
Datum : 27 januari 2014
Onderwerp : Financiële uitgangspunten en indicatoren t.b.v. begrotingen en meerjarenramingen.
Bijlage(n) : Twee

In het kader van het beschrijven van onze beleidsuitgangspunten hierbij een overzicht van dwingende voorschriften die wij hanteren voor een deugdelijke en gezonde bedrijfsvoering, vertaald in uitgangspunten en indicatoren voor onze (meerjaren)begrotingen.

De begroting(en) dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

Aflossingsfictie
Het WSW hanteert de aflossingsfictie als uitgangspunt voor het afgeven van borging voor nieuwe geldleningen. De kasstroom dient per saldo zodanig positief te zijn dat hieruit 2% van de geldleningen kunnen worden afgelost.
De aflossingsfictie dient in de eerste drie prognosejaren minimaal 2% te zijn. Als dit niet lukt dan dient de aflossingsfictie in de eerste vijf prognosejaren gemiddeld minimaal 2% te zijn.
De aflossingsfictie wordt berekend door het saldo van de operationele kasstroom (exclusief de werkelijke aflossingen) te delen door 1% van de leningportefeuille per begin van het boekjaar.

Interest-coverage ratio (ICR)
De ICR dient de eerste vijf jaar, zijnde de beoordelingsperiode voor het WSW/CVF, minimaal 1,3% te zijn.
De ICR wordt berekend door het bedrijfsresultaat te delen door 1% van de rentelasten.
Een ICR lager dan 1,3% geeft het signaal dat een corporatie bij "slecht weer" al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.

Debt service coverage ratio (DSCR)
De DSCR dient de eerste vijf jaar, zijnde de beoordelingsperiode voor het WSW/CVF, minimaal 1,0 te bedragen. De DSCR geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.

Solvabiliteit
De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar, zijnde de beoordelingsperiode voor het WSW/CVF, minimaal 20% te zijn.
De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door 1% van het totale vermogen.
De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen.

Loan to value (LTV)
De LTV dient de eerste vijf jaar, zijnde de beoordelingsperiode voor het WSW/CVF, niet hoger te zijn dan 75%.
De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de bedrijfswaarde.
De LTV geeft daarmee weer hoeveel vaste activa er op de balans staan, ten opzichte van het aantal langlopende leningen.

Dekkingsratio
De dekkingsratio dient de eerste vijf jaar, zijnde de beoordelingsperiode voor het WSW/CVF, niet hoger te zijn dan 50%.
De dekkingsratio wordt berekend door het bedrag van de langlopende geldleningen af te zetten tegen 1% van de WOZ-waarde.
De dekkingsratio geeft daarmee weer de verhouding tussen de langlopende geldleningen en de actuele waarde van het bezit.